

הנדון: דירה מספר 5, קומה 1- ברחוב הרב אלישיב 3, ביתר עלית

חוות דעת מקצועית

ליקויי בנייה

אני החתום מטה, צבי הגר, בוגר מכללת הבונים במגמת בדק בית ופיקוח בניה התבקשתי ע"י עו"ד מנחם זיידה לחוות דעתי המקצועית לליקויי בניה בדירה הנדונה. בתאריך 5.09.2019 ביקרתי בדירה, סקרתי אותה על כל חלקיה, ערכתי רשימות ואת ממצאי אפרט בהמשך. כתובת למשלוח - מייל: gmail.com@4102801 נלוו לביקור: משפחת זיידה, אני נותן חוות דעתי זו,

הנני מצהיר בזאת כי חוות דעתי זו נערכה על ידי על סמך ידיעותיי, הבנתי המקצועית וניסיוני, וכי אין לי כל עניין בנכס הנדון

תיאור המבנה:

1. מצב הנכס: חדשה, קבלה מהקבלן
2. סוג הבדיקה: בדיקת כל הנכס.
3. הנכס מאוכלס: לא.
4. סוג המבנה: דירת מגורים בקומה 1-.
5. חיפוי חיצוני: אבן ירושלמי.
6. חיפוי פנימי דירה: קרמיקה בלבד.
7. ריצוף פנימי בדירה: גרניט פורצלן. וקרמיקה
8. הדירה כוללת: 5 חדרי שינה, חדר מגורים, מטבח, שרותים, שרותים+אמבטיה, ושרותי חדר הורים

מטרת הבדיקה והערות כלליות:

1. הבדיקה נערכה בהזמנת הלקוח לשם איתור ליקויים בעבודות ו/או אי התאמות למפרטים ולתכנית.
2. הבדיקה הינה ויזואלית בעיקרה תוך הסתייעות בתוכנית שהוצגה בפניי ושימוש באמצעי מדידה כמקובל.
3. הבדיקה נועדה לאתר ליקויים בפועל ולא ליקויים עתידיים שעלולים להיווצר במשך הזמן.
4. מסקנות ותוכן חוות הדעת נכונות ליום הבדיקה.
5. חוות הדעת אינה מתייחסת להתאמות בין מצבו הפיסי של הנכס לבין הרישומים ברשויות השונות כגון עירייה, טאבו וכו'.

חוות הדעת מסתמכת על:

- א. תקנות התכנון והבנייה תש"ל, 1970.
- ב. התקנים הישראליים.
- ג. תקנות הג"א - תקנות התגוננות האזרחית.
- ד. הל"ת - הוראות למתקני תברואה.
- ה. חוק החשמל.
- ו. המפרט הכללי - הבין משרדי.



דלת פלדלת כניסה

1. צביעת משקוף פעם נוספת ותיקוני פגמים במקומות שהצבע מקולף וכן צביעה לאורך המשקוף במיקום הצירים



2. ציר אמצעי של הדלת מחוץ למשקוף נדרש לחברו למשקוף



3. מכסה לעינית שבורה



4. בריח הדלת לצד פנים הדירה לא מחובר לדלת הן החלק הקטן וכן החלק הגדול



5. בפתיחה הדלת במפתח הבריש הנועלה לא נכנס פנימה עד הסוף

6. קיים מרווח בין רצפה לדלת עקב ריצוף במקום עקום ב.70 מ"מ נכון לתקן 1555 המתיר סטייה במישוריות הריצוף של עד 0.2 מ"מ עקב כך ניתן להבחין אם הבית מואר או חשוך דבר הקורא לפריצת גגב כנ"ל בעינית לדלת. הכניסה לדירה

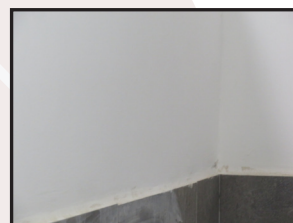


חדר מדרגות

1. מדרגה ראשונה בצד ימין שבורה עקב קדיחה לא נוכונה
2. קיים מקומות שביצעו תיקוני שפכטל ולא צבעו לאחר מכן



3. מעל הקרמיקה חסר פניש וצבע



4. מעל הדלת לצד ימין קיים מסמר שנשאר מהבניה



סלון

1. לוח תקשורת עקום בסטייה של 3.4 ס"מ נדרש להתקינו במישוריות



2. לוח חשמל חסר פקק קטן ליד הפיוז



3. קיים סימן לרטיבות בתקרה מעל הסקה סלון ליד דלת מרפסת

4. מעל הפנלים לא צבוע בצבע אחיד



5. רובה לא בגוון אחיד וכן קיים מקומות בלי רובה כלל ומקומות אם רובה מרוחה מחוץ למרצפות ובעיקר בין פנלים לרצפה וכן הרובה לא טועם את גוון האריח נדרש לחרוץ את הרובה ולנקות היטב ואחר כך למעלות בצורה מקצועית



6. צביעה אחידה מתחת להסקה ובתקרה וכן תיקוני שפכטל מסביב לפעמון כניסה בפנים וסביב קופסאות חשמל



7. הסקות בסלון לא מפולסת 0.4/0.7



8. הלבשת אלומיניום בדלת סלון מתחת לפנל



9. קיים גוון שונה ברצפות יש חלק נוטה יותר לבז' וחלק נוטה יותר לכתום נראה שהריצוף מכמה סדרות (תנור אחר) לא נכון על פי תקן להביא את כל הריצוף מאותו סידרה

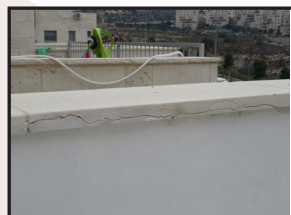


10. ברז לחץ להסקות או שזה משחרר לחץ לבד כמו כן קיים מכסה בחיבור בין הסקה לקיר בכל הדירה



מרפסת

1. שיש קופניג שבור



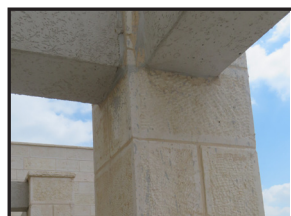
2. פנל בפניה לא בזווית 90



3. קיים מרווח בין קופניג לפנל נדרש להחליף בפנל



4. נקין אבן מעבודת שליכט של קורה



5. מכסה רשת לצינור אוויר סתימה של צינור אוויר פוגע בזרימה של השופכין / צמ"ג



7. מכסה שקע מוגן מים שבור כמו כן בין הקופסה לקיר צריך אטימה בחומר אלסטומרי ולא בצמנטי שנשבר

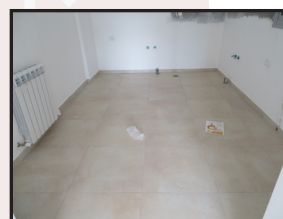


מטבח

1. תריס החלון לא נפתח ונסגר בצורה תקינה
2. תיקוני צבע ופיניש



3. תיקוני רובה



חדר הורים

1. צבע ופיניש
2. תיקוני רובה לא אחיד כנ"ל
3. קיים סימני נזילה ליד דלת מקלחון ובמקביל לשרותים של דירה



4. חסר מכסה או שקע חשמל



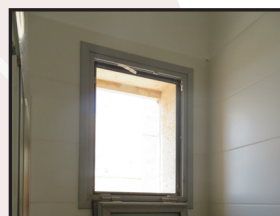
5. חסר כוחלה באבן מחוץ לחדר ארונות



6. רשת ניקוז גבוה מחוץ לחדר הורים



7. בחלון מקלחון הציר שבור והחלון נופל



8. קיים חלודה בסיפון כיור



9. לחצן הורדה מים בשרתים אכול כנראה מחומר נקיון חריף



שרתים ואמבטיה

1. חלון חדר כביסה לא נפתח עד הסוף



2. צינור ראשי של מים חמים בקוטר 20 מ"מ שזה מתאים לפי תקן 2/3 לנקודות במחלק וקיים במחלק 10/9 נקודות עמו כן צינור נחבר ליונקרס בקוטר 16 מ"מ נכון לתקן 1205 וכן בהל"ת עקב כך קיים ספיקה נמוכה



3. קיים סימן נזילה מכיוון יצאה מפוח של יונקרס



4. צביעת ארון יונקרס



5. לחצן שרתים אכול (ירוק)

6. נקין שרותים



7. נקין כיור לבדוק אחר הנקיין שזה לא אכול

8. סילקון/סיכה בין קרמיקה לאמבטיה במשטח העליון ולמטה אי עשית חומר אלסטי במפגש בין שני חומרים נשברת ולא תיקנית

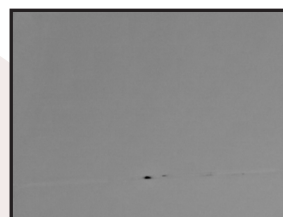


9. קיים פגם באמבטיה וכן נקיון של אמבטיה ודלת משירוי צבע



10. חסר מכסה ניקוז

11. תיקוני רובה בקיר



12. בין הריצוף לחיפוי התקן מחייב חומר גמיש

חדר ממ"ד

1. אי אפשר לפתוח תריס שמאלי נדרש להזיז סטופר בחצי ס"מ

2. החלקת משקוף מגרת חלון וצביעה



3. חלון ממ"ד לא נסגר עד הסוף מפגע ביטחותי חמור



4. חלון ממ"ד ברזל צד ימין נדרש לגרד צביעה פגומה ולצבוע

5. תיקון מגעול חלון ממ"ד



6. תיקון וצביעת פתחי אויר ממ"ד וסף דלת ממ"ד



7. צביעת החדר ממ"ד ובדגש מעל פנל ובפינות

חדר 1 ליד ממ"ד

1. סגירה דלת לא תקין
2. גוון רובה שונה
3. תיקוני צבע
4. פנל רחוק מהקיר נכון לתקן המחייב פנל עד ס"מ מהקיר



חדר מס' 2

1. הייתה נזילה מהקיר הפונה לחלל נראה שהחלל לא אטום טוב נדרש לחכות לגשם ולבדוק אם קיימת רטיבות לבצע איטום חיובי איטום ויריעות הגנה לאיטום וצינור סופג לנקז המים (כמפרט בספר הכחול איטום חללים)



2. תיקוני צבע ורובה כנ"ל
3. גומי של התריס של הדלת נופל



4. התריס לא עולה עד למעלה
5. קיים פגם בידית



6. חסר חלק במכסה חשמל ותיקון שקע חשמל



צ. הגר

בדק בית | פיקוח בניה | ליקוי בניה

gmail.com@4102801

0504102801

הדרך שלך לבטחון

שרותי אורחים

1. לחצן הורדה אכול כנ"ל
2. כיסוי צינור קולטן למעלה לא בזווית 90



3. קיימת דפקות בידית
4. קיים חור בריצוף רובה



חדר 3

5. מנעול לא נסגר
6. תיקוני צבע ופיניש כולל מאחורי הדלת
7. גוון ריצוף לא אחיד

פרזדור

1. מכסה חשמל ליד כיור
2. נקין כיור
3. צביעת קירות
4. פתחי אויר ממד תיקוני שפכטל וצביעה
5. קיים הפרש גובה בין מרצפת יותר מ 0.1 מ"מ המותר בחוק בפרוזדור ליד חדר ממ"ד
6. הריצוף ליד הממ"ד לא מפולס הריצוף משופע בין 0.9 ל 1.2 ס"מ נכון לתקן ריצוף 1555 חלק 2 המותר סטייה של 2% לשני מטר



7. קיים סימן לרטיבות מול דלת ממ"ד במקביל להסקה סלון צריך לבדוק לאחר הפעלת יונקס אם קיים נזילה מיונקס או מאחר



חצר

1. 1 צביעה במקומות הלחמה ובחיבורים לקיר



1.

2. 2 נקין של בטון על הקירות



3. תיקון מכסה ביוב

**הערות:**

הליקויים שפורטו לעיל הינם יסודיים ואינם נובעים בשום אופן מבלאי כלשהו. אין התייחסות בעלויות לדברים שלא הותקנו.

בכבוד רב,
צבי הגר
0504102801

